

Cession du bail commercial lors du départ en retraite et nouvelle activité



© 2023 Les Echos Publishing

Lorsqu'un commerçant cède son bail commercial lors de son départ à la retraite, il se peut que le repreneur souhaite exercer dans les locaux loués une activité différente de celle prévue au bail. Dans ce cas, le locataire sortant doit informer le bailleur de ce changement d'activité. Ce dernier peut alors s'opposer au changement en saisissant le juge dans un délai de 2 mois. Il peut également exercer la faculté dont il dispose de racheter en priorité le bail dans ce même délai de 2 mois. Sachant qu'en l'absence de réaction de sa part, il est réputé avoir donné son accord au changement d'activité.

Dans ce cadre (cession du bail commercial lors du départ à la retraite du locataire), le bailleur ne peut pas, contrairement à un changement d'activité opéré par le locataire en cours de vie active, invoquer ce changement d'activité pour obtenir une augmentation immédiate du montant du loyer. En revanche, au moment du renouvellement du bail, il est en droit d'invoquer ce changement, intervenu au cours du bail expiré, pour demander une revalorisation du montant du loyer au-delà du plafond autorisé (on parle de « déplafonnement » du loyer).

C'est ce que les juges ont affirmé dans une affaire où l'exploitant d'un commerce de décoration avait, lors de son départ à la retraite, cédé son bail commercial à un commerçant

qui souhaitait exercer dans le local une activité de joaillerie. Le bailleur ne s'était pas opposé à ce changement, mais, à l'expiration du bail, il avait envoyé au nouveau locataire un congé avec offre de renouvellement moyennant un loyer dé plafonné justifié par le changement d'activité. Ce dernier avait alors considéré que le bailleur, qui n'avait pas réagi lors du changement d'activité, ne pouvait pas ensuite, à l'occasion du renouvellement du bail, invoquer ce changement pour solliciter le dé plafonnement du montant du loyer.

Mais les juges n'ont pas donné raison au nouveau locataire. Pour eux, ce n'est pas parce que le bailleur ne s'était pas opposé au changement d'activité qu'il avait renoncé à se prévaloir de ce changement pour demander une augmentation du loyer au moment du renouvellement du bail.

[Cassation civile 3e, 15 février 2023, n° 21-25849](#)

© 2023 Les Echos Publishing